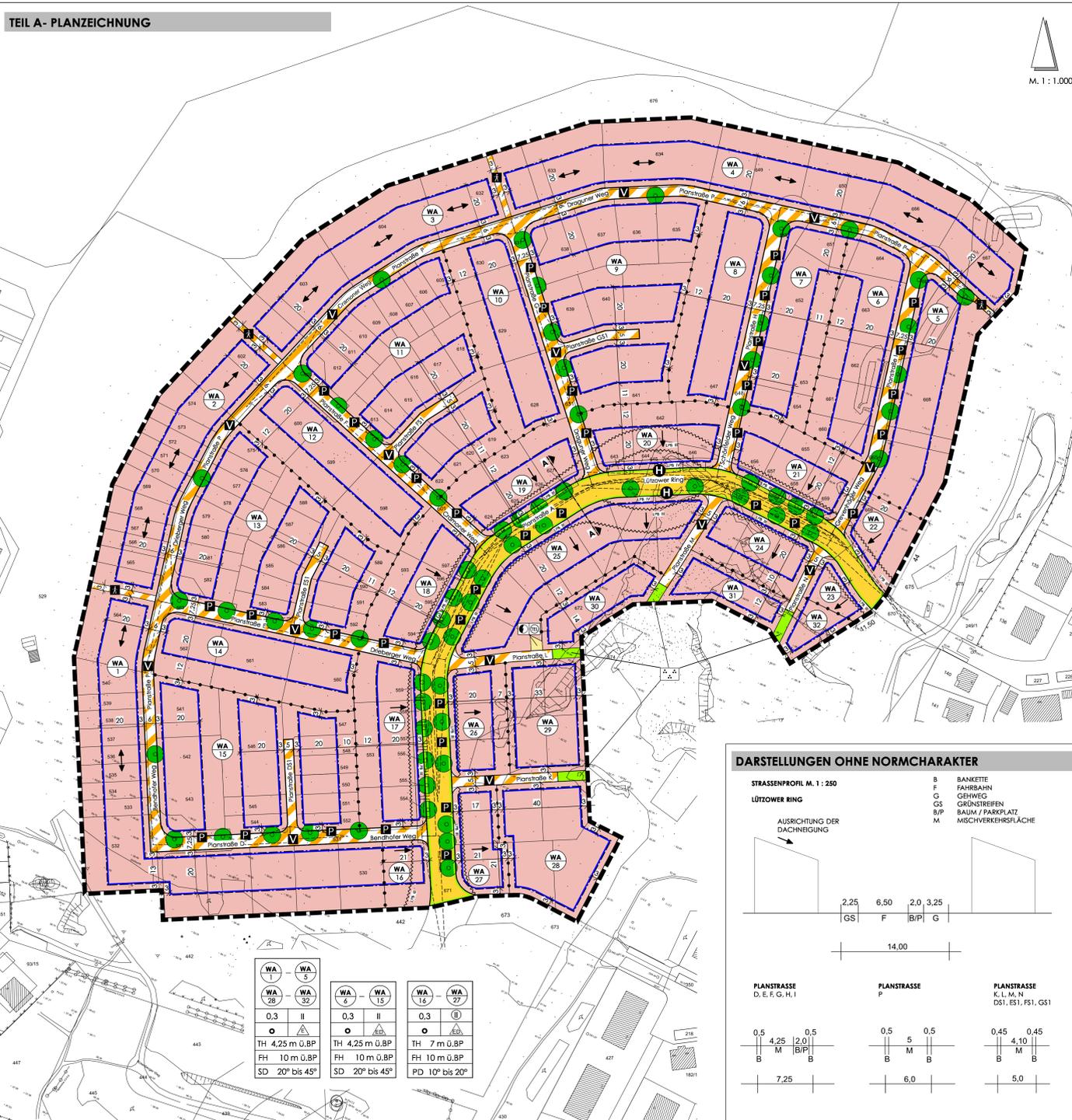
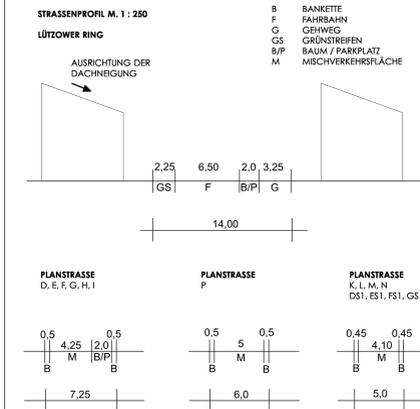


SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14.91.01 "SCHWERIN - FRIEDRICHSTHAL"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO	4. Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	8. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	Strassenverkehrsflächen	Bäume anzupflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO	Strassenbegrenzungslinie	9. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBAuO
0,3 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	PD Pultdach Ausrichtung der Dachneigung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Verkehrsberuhigter Bereich	SD Satteldach Firstrichtung
II Zahl der Vollgeschosse, zwingend	P Parkplatz	10° bis 20° Dachneigung für Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß
TH 0,8.P Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2	A Fußgängerbereich	10. Sonstige Planzeichen
FH 0,8.P Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2	5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB	— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
TH 0,8.P Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt gem. Textziffer 2	R Fläche für Versorgungsanlagen	— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Bauweise, Geschossigkeit, Traufhöhe, örtliche Bauvorschriften)
3. Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	Elektrizität / Telekommunikation	11. Darstellungen ohne Normcharakter
o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	6. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	H Bushaltestelle
△ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	G Öffentliche Grünflächen	530 Flurstücksnummern
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)	Parkanlage/-weg	Flurstücksgrenzen
— Baugrenzen (§ 23 BauNVO)	7. Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB	→ 20 → Bemessung (Angaben in Meter, Abweichungen können im Rahmen des Vollzugs der Bauplanung zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Bemessung der Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen)
	— Abgrenzung von Lärmpegelbereichen	— Sichtfelder
		— Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Bezugspunkt bei Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe sowie der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens gilt die Oberkante der grundstückserschließenden Straße, gemessen in der Fahrbahnmittlinie. Maßgebend ist der zu berechnende Mittelwert der Oberkante der Fahrbahn anhand der höchsten und tiefsten Stelle vor der Außenwand des Hauptgebäudes, die der grundstückserschließenden Straße zugewandt ist.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 23 BauNVO)**
3.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2 Die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (2) BauNVO).
- 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**
4.1 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 4,25 m ist höchstens eine Wohnung zulässig.
4.2 Je Einzelhaus und je Gebäudehälfte eines Doppelhauses mit der zulässigen Traufhöhe von 7 m sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden nach DIN 4109¹⁾:
Gebäudefassaden und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind mit folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:
R'w,ext = 35 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches III
R'w,ext = 40 dB innerhalb des Lärmpegelbereiches IV
In den Lärmpegelbereichen III und IV sind Wohn- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzurichten. Alternativ sind diese Räume mit entsprechend schalldämmenden Lüftungen zu versehen.
¹⁾ Die DIN 4109 "Schutzschicht im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Schwerin, Fachdienst Umwelt, Fachgruppe Immissionsschutz und Umweltsanierung, Am Pochhof 2-6, 19053 Schwerin eingesehen werden.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
6.1 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume sind als einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, 3 x verpflanzt und einem Kronenansatz von 2,20 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Je Straße ist die gleiche Laubbaumart zu pflanzen.
6.3 Die festgesetzten, anzupflanzenden Bäume in der Planstrasse P dürfen bis zu jeweils 5 m beidseitig ab dem festgesetzten Standort auf der bestimmten Straßenseite verschoben werden.
6.4 Für Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind nur Hecken mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V)**
- 7. Dächer**
7.1 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 15 und 28 bis 32 sind mit unglasierten, roten oder rotbraunen Dachsteinen zu gestalten.
7.2 Die Dachhauptflächen von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit unglasierten, anthrazitfarbenen Dachsteinen oder mit Blech in Grautönen zu gestalten.
7.3 Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
7.4 Solarmodule auf dem Dach sind zulässig, jedoch nur parallel zur Dachfläche anzubringen.
- 8. Fassaden**
8.1 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6, 9 und 10, 13 und 14 und 28 bis 32 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten.
8.2 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 7 und 8, 11 und 12, 15 sind als Putzfassade mit den Farben weiß, gelb oder braunbeige zu gestalten. Der Hellbezugswert für die Farben gelb und braunbeige darf 70 nicht unterschreiten.
8.3 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Sie können auch mit einer Putzfassade mit einem weißen Farbanstrich gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes.
8.4 Die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden können auch mit Vollholz (Bretter oder Profiltreter) gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes. Holzfassaden sind mit einem transparenten Anstrich zu gestalten, der die Farbe des Holzes nicht maßgeblich verändert.
- 9. Sockelhöhe**
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFF EG) darf nicht mehr als 0,50 m über OK des gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunktes liegen.
- 10. Freiflächen und Einfriedung**
10.1 Mindestens 50 v. H. der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes (hier: Vorgartenfläche) ist als offene Vegetationsfläche zu gestalten.
10.2 Hecken entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind bis 1,40 m Höhe zulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen innerhalb der dargestellten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

PRÄAMBEL

- Aufgrund des § 10 und § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) beschließt die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ...
- nachstehende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 "Schwerin-Friedrichsthal" bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B.
- Hecken entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind als freiwachsende Hecken zu gestalten.
 - Auf den Baugrundstücken sind Gehwege und Stellplätze nebst Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies gilt auch für den Unterbau.
 - III Nachträgliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III b. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin sind einzuhalten.
Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet "Friedrichsthal" für die Fernwärmeversorgung der Landeshauptstadt Schwerin.
 - IV Hinweise**
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
2. Begriffsdefinition:
2.1 Traufhöhe (TH) wird von dem gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Dachhaut gemessen. Als Außenkante des Gebäudes gelten Wände und/oder Stützen.
2.2 Firsthöhe (FH) wird von dem gemäß Textziffer 2 bestimmten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Firsthöhe ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
2.3 Vollgeschosse (§ 2 (4) LBAuO M-V)
Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinaustragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
2.4 Hellbezugswert
Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier 70 gem. Textziffer 7.2) gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... erfolgt.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Antrag vom ... beteiligt worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Hauptausschuss hat am ... den Entwurf der Satzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können.
Die Stadtvertretung hat die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am ... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
Schwerin, den ... Siegel
.....
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig bescheinigt.
Ludwigslust, den ... Siegel
.....
Der Oberbürgermeister
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Schwerin, den ... Siegel
.....
Der Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Schwerin, den ... Siegel
.....
Der Oberbürgermeister



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 14.91.01 "SCHWERIN-FRIEDRICHSTHAL"